

Charmante 4 ½-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne Schützenstrasse 18a, 3627 Heimberg



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 540'000.00
Verkaufsrichtpreis Garage CHF 30'000.00

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Michael Meierhofer
Telefon 033 227 44 11 | m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch
www.ruchtitreuhand.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Die Lage.....	3
1.1. Situationsplan	4
2. Objektbeschreibung.....	5
3. Räume / Grundrissplan.....	6
4. Fotos	7-13
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	14
6. Grundbuchauszug	15-17



1. Die Lage

Heimberg ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Thun und die erste zum Berner Oberland zählende Gemeinde im Aaretal. Gegen Osten grenzt Heimberg an die Hügellandschaft des Emmentals, westlich und nördlich an das Mittelland. Die Gemeinde ist einer der nördlichen Vororte der Stadt Thun. Nachbargemeinden von Heimberg sind Fahrni, Steffisburg, Thun, Uetendorf, Uttigen, Kiesen, Brenzikofen und Oppligen.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 5.4 km² und liegt auf 551 M.ü.M.

Einwohner per 1. April 2025
Liegenschaftssteuer

7'095
1.2 Promille des Amtlichen Wertes

Mit Hallenbad, Minigolf und Sauna, dem Sportzentrum mit Tennishalle, Squash und Tennisaussenplätzen, den Einkaufszentren (Coop Megastore + Hobby, Multicenter, Lädelizentrum und Niesenpark) und verschiedenen Schulanlagen verfügt Heimberg über eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Das Berner Oberland sowie die Zentren Bern, Thun und Burgdorf sind mit öffentlichen oder privaten Verkehrsmitteln (Regionalverkehr Mittelland (RM) / Autobahnanschluss) gut erreichbar. Heimberg weist zwei Bahnhaltstellen der BLS auf (Heimberg und Lädeli). Seit dem 14. Dezember 2014 ist der dreijährige Busversuchsbetrieb Heimberg erfolgreich angelaufen. Die Kurse der STI-Linie 3 werden ganztags im Halbstundentakt, Montag bis Samstag, von der alten Bernstrasse bis Heimberg Dornhalde geführt.

Ebenfalls hat Heimberg einen Autobahnanschluss (Thun-Nord) und kann gleichzeitig vom Anschluss Kiesen her erreicht werden. In 20 Minuten erreicht man den Flughafen Bern-Belp und ist mit Grossstädten Europas verbunden.

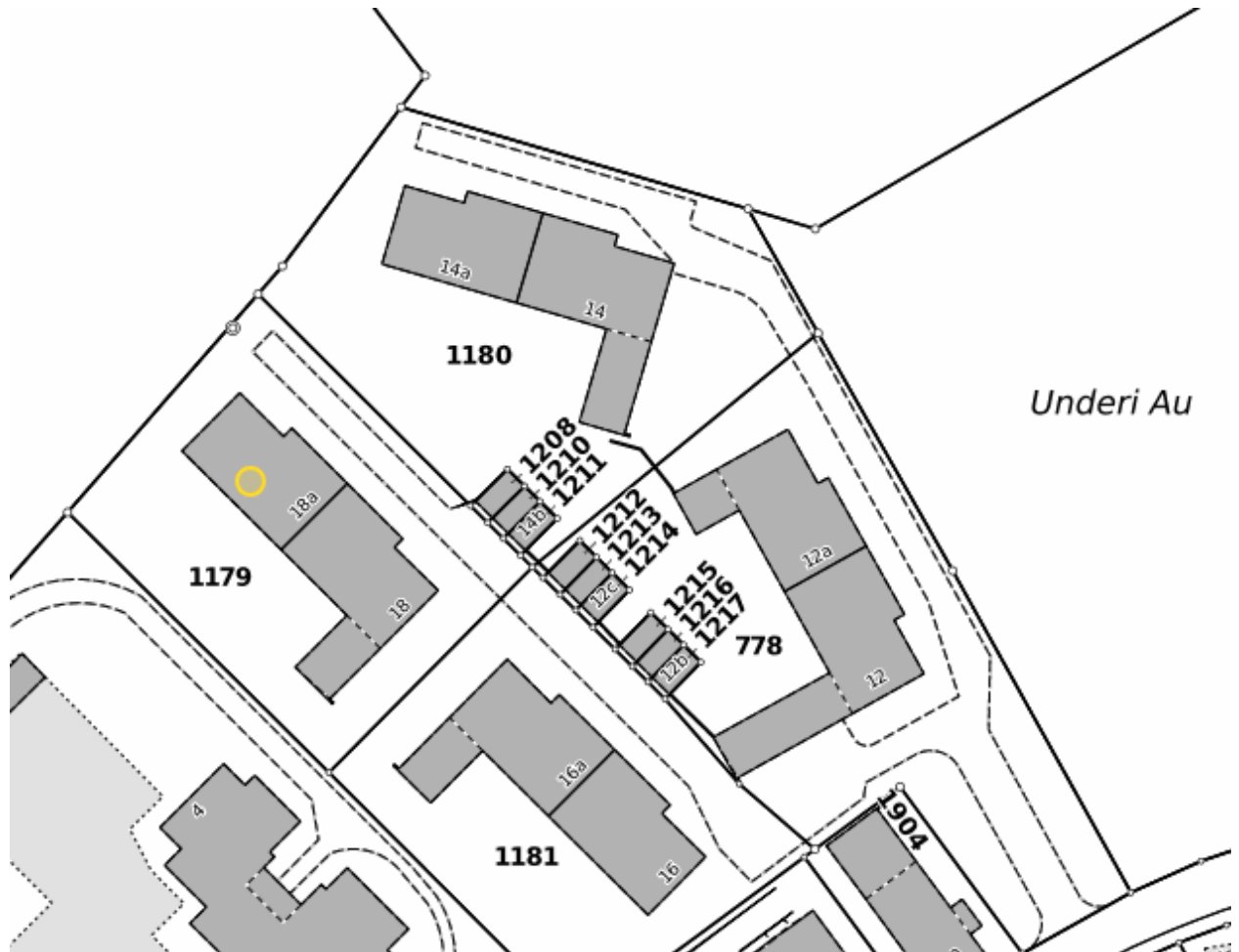
Die Liegenschaft Schützenstrasse 18a ist Teil einer bestens gelegenen Wohnsiedlung. Die ruhige Quartierlage ist besonders bei Familien sehr beliebt.

Sowohl Bushaltestelle wie auch die Bahnhaltstelle Heimberg sind in 5 bis 10 Gehminuten erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen wie auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und das Sportzentrum in bequemer Gehdistanz. Der Autobahnanschluss Thun-Nord liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.





1.1. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte 4½-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines ruhigen, familiären Mehrfamilienhauses an der Schützenstrasse 18a in Heimberg. Die Liegenschaft umfasst lediglich sechs Wohneinheiten und vermittelt damit eine angenehme, private Wohnatmosphäre.

Mit einer Bruttogeschossfläche von 83 m² überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, grosszügige Zimmer, die ein harmonisches Wohngefühl schaffen. Besonders hervorzuheben ist der sonnige Balkon mit rund 9 m² Fläche – hier geniessen Sie wunderbare Bergsicht und erholsame Stunden im Freien.

Die moderne Küche mit neuer Front (2024) sowie ein kürzlich ersetzter Geschirrspüler bieten zeitgemässen Komfort. Auch die Fenster (3-fach verglast) und die Storen wurden 2012 erneuert. Für zusätzliche Bequemlichkeit sorgt die eigene Waschmaschine in der Wohnung – kein Gang in den Waschraum mehr nötig! Die beiden Badezimmer stammen aus dem Baujahr (1980), sind jedoch gepflegt und funktional.

Zur Wohnung gehören ein separates Kellerabteil sowie eine Garagenbox, welche für CHF 30'000.00 dazu zu erwerben ist.

Das Gebäude befindet sich in einem ausgezeichneten Unterhaltszustand: Regelmässige Investitionen – zuletzt die Fassadensanierung im Jahr 2021 – zeugen von einer nachhaltigen Werterhaltung.

Ein Paradies auch für Familien: Auf der Rückseite der Liegenschaft befinden sich ein grosszügiger Spielplatz sowie gepflegte Rasenflächen zum Toben und Entspannen.

Die Wohnung ist Teil des Stammgrundstücks Heimberg, Grundbuchblatt Nr. 1179, mit einem Anteil von 85/1'000 inklusive Nebenräume.

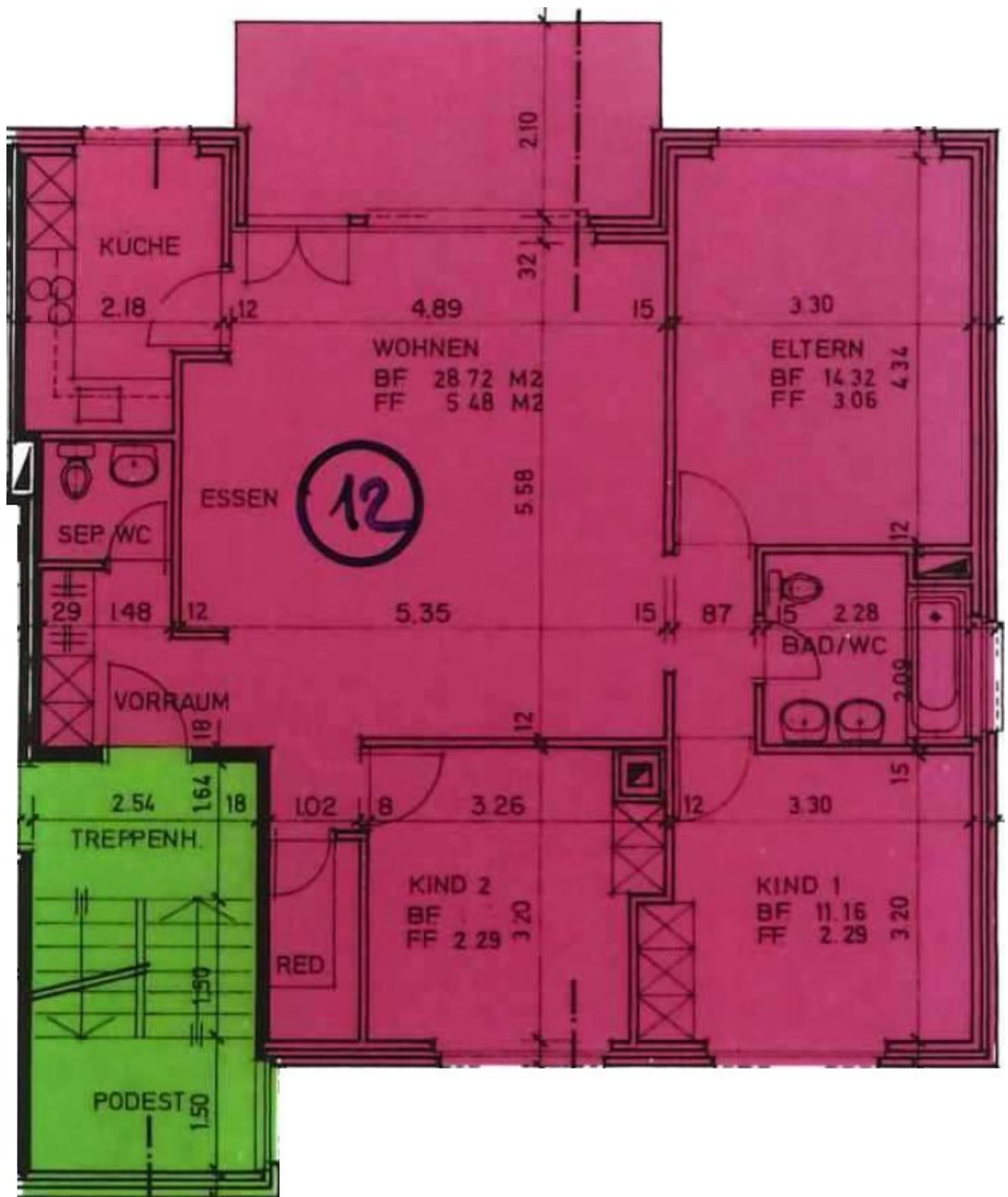
Fazit: Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die eine ruhige, sonnige Lage mit viel Charme und gepflegtem Ambiente suchen – bezugsbereit und mit Potential für Ihre persönlichen Wohnträume.

Kurz-Baubeschrieb:

Heizung	Ölheizung Wärmeverteilung über Radiatoren
Warmwasser	zentraler Elektroboiler
Umgebung	Rasenfläche, Hartplatz, Quartierweg
Parkierung	Eigene Garagenbox, diverse Besucherparkplätze
Waschraum	Waschturm (Waschmaschine/Tumbler) in der Wohnung
Bodenbeläge	Keramische Platten in Wohn-/Esszimmer, Küche, Korridor sowie in den Nasszellen, hochwertiges Laminat in den Zimmern
Wände	Abrieb gestrichen, keramische Platten in den Nasszellen
Decken	Spritzputz
Küche	Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Chromstahlspülbecken, Geschirrspülautomat



3. Räume / Grundrissplan





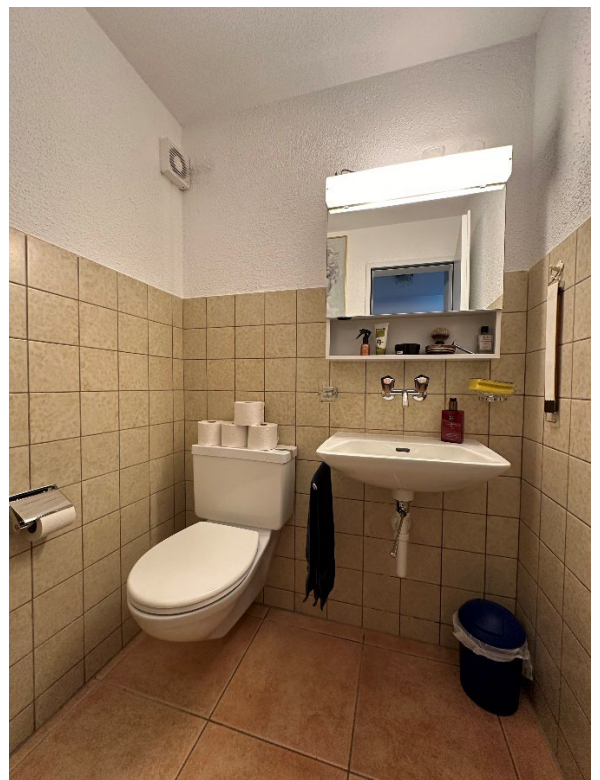
4. Fotos

















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Garage	928 (Heimberg) GBBL-Nr. 1179 GBBL-Nr. 1179-12 GBBL-Nr. 1211
Wertquoten	Wohnung	85/1000
Baujahr	1980	
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	241'350.00
Amtlicher Wert Garage	CHF	13'400.00
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	4'200.00 Wohnung inkl. Miteigentum und Einlage Erneuerungsfonds
Anteil Erneuerungsfonds per 31.05.2023	CHF	48'815.00 Aktueller Stand Haus 4'149.00 Anteil Wohnung 35'000.00 Waschmaschinenfonds 441.00 Anteil Wohnung
Verkaufspreis	CHF CHF	540'000.00 Wohnung 30'000.00 Garage
Kaufbedingungen	Im Anschluss an die Besichtigung wollen Sie uns bitte ein schriftliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsbestätigung einreichen.	
Nutzen- und Schaden	Nach Vereinbarung	
Beurkundung	Die Verschreibungskosten (Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notar und dgl.) sind durch den Käufer zu tragen.	
Gewährleistung	Die Wohnung wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leisten die Verkäufer wie üblich keine Gewähr oder Zusicherung.	
Anmerkung	Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Aus den Informationen in dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet oder geltend gemacht werden. Diese Dokumentation ist unverbindlich, freibleibend und ist nicht als verbindliche Offerte zu verstehen. Ausdrücklich vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Es ist untersagt, diese Dokumentation an Dritte weiterzugeben oder zu kopieren.	



6. Grundbuchauszug

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Heimberg / 1179-12

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	1179-12
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH160846352380
Stammgrundstück	LIG Heimberg 928/1179
Wertquote	85/1'000
Sonderrecht	der 4-Zimmerwohnung, 2. Obergeschoss rechts, mit Nebenraum, im Gebäude Nr. 18 A

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
241'350		2020

Eigentum

Alleineigentum

04.09.2008 025-2008/4440/0 Kauf

Anmerkungen

22.08.1980 025-1980/3780/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.025-2000/008512
EREID: CH27210000000186662777

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 05.05.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 05.05.2024 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Heimberg 928/1179



Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Heimberg / 1211

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	1211
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH634609358181
Fläche	21 m ² , AV93
Plan-Nr.	4563
Lagebezeichnung	Heimberg
Bodenbedeckung	Underi Au
	Gebäude, 18 m ²
	Übrige befestigte Fläche, 3 m ²
Gebäude / Bauten	Garage, 18 m ² Schützenstrasse 14b, 3627 Heimberg
	Gesamtfläche 53 m ²
	(auf mehreren Grundstücken)
	Geometrisch auf 3 LIG / 0
	SDR
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
13'400		2020

Eigentum

Alleineigentum

04.09.2008 025-2008/4440/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

22.08.1980 025-1980/3779/0	(L) Spielplatz ID.025-1999/010237 EREID: CH27210000000186601164 z.G. LIG Heimberg 928/778 z.G. LIG Heimberg 928/1179 z.G. LIG Heimberg 928/1181
04.11.1981 025-1981/4883/0	(R) Fuss- und Fahrwegrecht und Leitungsrechte ID.025-1999/009339 EREID: CH27210000000186713774 z.L. LIG Heimberg 928/778
04.11.1981 025-1981/4883/0	(R) Fuss- und Fahrwegrecht und Leitungsrechte ID.025-1999/010133 EREID: CH27210000000186468983 z.L. LIG Heimberg 928/1179 z.L. LIG Heimberg 928/1181

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 05.05.2024	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 05.05.2024	Keine



ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzzonale

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gesicherte öffentliche Leitungen